

ОТЧЕТ № 10-XXX

Москва 2012

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:	право требования возмещения ущерба, причиненного квартире, находящейся по адресу: Московская область, Одинцовский район, xxxxxxxxxxxxxx, ул. xxxxxxxxxxxx, д. х, кв.х и находящемуся в ней на момент залива имуществу
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Оцениваемые права:	право требования
Цель оценки:	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	возмещение причиненного имуществу ущерба, в том числе в судебном разбирательстве
Заказчик:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Основание для проведения оценки:	Договор №10/xxx-О от 13 апреля 20xxг.
Дата оценки (дата определения стоимости):	19 апреля 20xxг.
Дата составления отчета:	26 апреля 20xxг.
Курс доллара США на дату оценки:	29,0325
Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода:	подход не применялся
Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода:	подход не применялся
Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода:	247 000 (Двести сорок семь тысяч) рублей, что составляет по курсу Банка России на дату оценки: 8 500 (Восемь тысяч пятьсот) долларов США

Итоговая величина рыночной стоимости права требования возмещения ущерба, причиненного квартире, находящейся по адресу: Московская область, Одинцовский район, xxxxxxxxxxxxxx, ул. xxxxxxxxxxxx, д. х, кв.х и находящемуся в ней на момент залива имуществу по состоянию на дату оценки 19 апреля 2010г. составляет:

247 000 (Двести сорок семь тысяч) рублей,
что составляет по курсу Банка России на дату оценки:
8 500 (Восемь тысяч пятьсот) долларов США.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. и Федеральных стандартов оценки.

оценщик

_____ А.В. Кузьмин

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	4
1.3. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОТЧЕТУ	4
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	5
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	5
1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	5
1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ	6
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.9. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
1.10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	7
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3. АНАЛИЗ РЫНКА	21
4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
4.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	29
4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
4.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	30
4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВЕЛИЧИНЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ УЩЕРБА	31
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	41
5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	42
5.1. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	42
5.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
6. ПРИЛОЖЕНИЯ	43

Срок проведения оценки - 5 дней с момента получения от Заказчика всех правоустанавливающих и технических документов.

Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 10-xxx. Датой составления Отчета является 26 апреля 20xxг.

Валюта оценки

Оценка проводилась в рублях России, а также долларах США.

Курс доллара США на дату оценки составляет 29,0325 руб. / долл. США.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Ф.И.О. Заказчика: xx
Паспорт Серия 11xx № 2610xx выдан УВД г. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xx.05.20xxг. код подразделения xxx-xxx
Адрес места жительства: Московская обл., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx р-н, г.
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ул. xxxxxxxx, д. xx, кв. x

1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Наименование организации: ООО «БП-Эксперт»
Юридический адрес: 111401, г. Москва, ул. 1-ая Владимирская, д.15, корп. 1
Адрес местонахождения: 109012, г. Москва, Б. Черкасский пер., д. 4, стр. 1
ИНН/КПП: 7720634980 / 772001001
ОГРН: 5087746375407 от 07 ноября 2008г.
Расчетный счет: 40702810100090013571 в ЗАО «РУССТРОЙБАНК»,
г. Москва, к/с 30101810800000000591, БИК 044552591
Сведения о страховании гражданской ответственности: ЗАО САК «ИНФОРМСТРАХ», страховой полис №19/09-101684, действующий с 03.12.2009г. по 02.12.2010г., размер страховой суммы 10 000 000 (Десять миллионов) рублей

1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Все оценщики, участвовавшие в составлении и подписавшие настоящий Отчет (далее по тексту, Оценщик), имеют базовое высшее образование, обязательное профессиональное образование в области оценочной деятельности, находятся по адресу местоположения Исполнителя. Ниже приводится список оценщиков ООО «БП-Эксперт», участвовавших в выполнении работ по оценке.

Оценщик: Кузьмин Александр Владимирович
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний: «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова», диплом ПП №933254 по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 18 февраля 2009г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков: Включен в реестр оценщиков за регистрационным №01872, Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (НП «СРО «НКСО»)

Сведения о страховании гражданской ответственности: ЗАО САК «ИНФОРМСТРАХ», страховой полис №19/09-098672, действующий с 02.11.2009г. по 26.05.2010г., размер страховой суммы 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

Стаж работы в оценочной деятельности: с 01 февраля 2007г.

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ

Оценка проводилась по результатам личного осмотра объектов оценки, произведенного оценщиком, а также на основании документов, предоставленных Заказчиком:

Свидетельство о государственной регистрации права серии 50 НГ N552xxxx от 06 апреля 2009 года;

Акт № 50 ТСЖ «xxxxxxxxxxxx» от 27 января 20xxг.;

Поэтажный план БТИ;

Экспликация к поэтажному плану БТИ.

1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал следующие этапы:

- 1) постановка задачи;
- 2) осмотр объекта оценки;
- 3) сбор документов и информации об объекте оценки, в т.ч. интервью с собственниками, экспертами, и др.;
- 4) исследование рынка;
- 5) анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
- 6) расчет стоимости объекта оценки тремя подходами или обоснование отказа от применения подхода в рамках всех вариантов НЭИ;
- 7) согласование результатов оценки, выбор наиболее эффективного варианта использования и определение итоговых величины стоимости;
- 8) подготовка Отчета об оценке.

1.9. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в актуальной редакции и стандартами оценочной деятельности:

Федеральные стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254;

Международные стандарты оценки:

Международный стандарт оценки №1 (МСО 1) «Рыночная стоимость, как база оценки» (7 издание, 2005г.);

Международный стандарт оценки №2 (МСО 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» (7 издание, 2005г.);

Международный стандарт оценки №3 (МСО 3) «Составление отчета об оценке» (7 издание, 2005г.);

Стандарты оценки СРО НКСО:

Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007;

СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;

СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости»;

СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке»;

1.10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость [ФЗ № 135-ФЗ, ФСО №2] – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложения в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Дата проведения оценки (Дата определения стоимости) – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие сведения об объекте оценки

Объектом оценки является: право требования возмещения ущерба, причиненного квартире, находящейся по адресу: Московская область, Одинцовский район, xxxxxxxxxxxxxx, ул. xxxxxxxxxxxx, д. х, кв.х и находящемуся в ней на момент залива имуществу.

Оцениваемые права. Оценке подлежит право требования возмещения ущерба (стоимостная оценка размера ущерба).

Стоимость ущерба – величина уменьшения стоимости (обесценивание) в результате повреждений или сумма расходов на ремонт (восстановление поврежденного имущества до физического состояния, в котором оно находилось непосредственно перед повреждением).

Указанное право возникает в силу действия ч.1 ст.15 Гражданского кодекса РФ:

Статья 15. Возмещение убытков

1. Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.
2. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Обязательства по возмещению ущерба возникают на основании ст. 307 ГК РФ:

Статья 307. Понятие обязательства и основания его возникновения

1. В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.
2. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

Правом требования возмещения ущерба обладает правообладатель объекта недвижимости.

Вид права – право собственности.

Сведения о правообладателе:

Ф.И.О.	-
Паспорт	-
Адрес места жительства	-

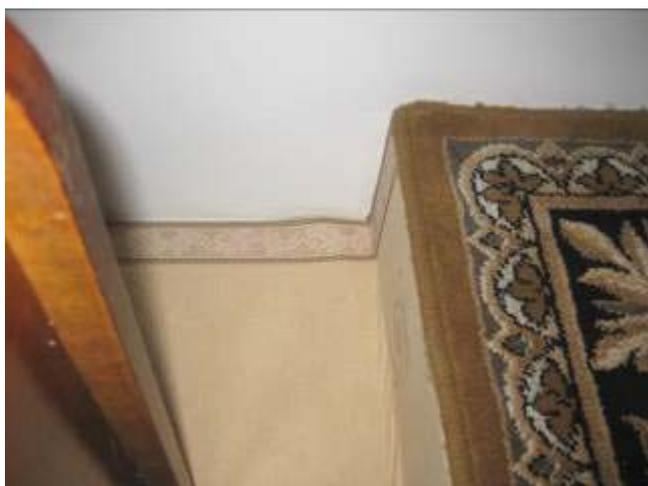
Обременения на объект оценки. Данных об обременениях, в частности договорах аренды, наложенных арестах, залогах и т.п. Заказчиком не предоставлено, в связи, с чем оценщики исходили из допущения, что объект оценки свободен от каких либо обременений со стороны третьих лиц.

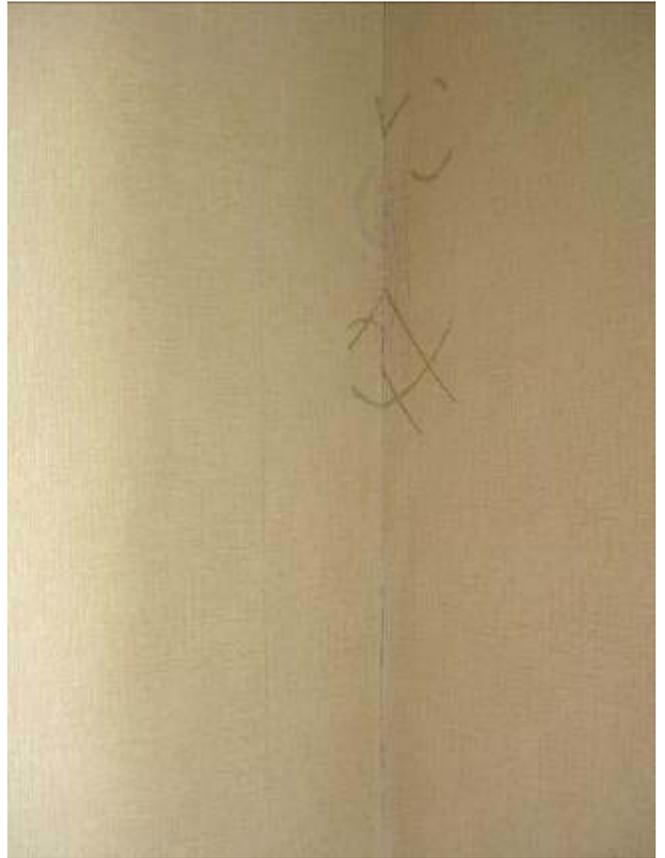
Информация о текущем использовании объекта оценки. Жилое помещение, внутренняя отделка которого повреждена в результате залива, используется по прямому назначению - в качестве жилого помещения (квартиры).

Балансовая стоимость оцениваемого объекта: не определяется.

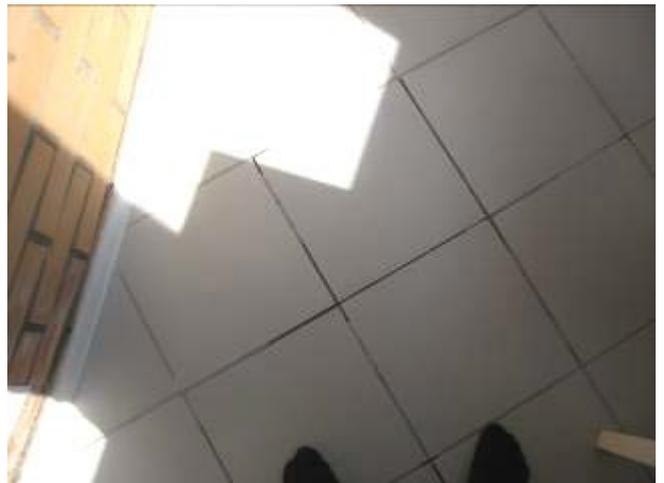
Фотографии объекта оценки:

Помещение №6 (S=18,9 м²)

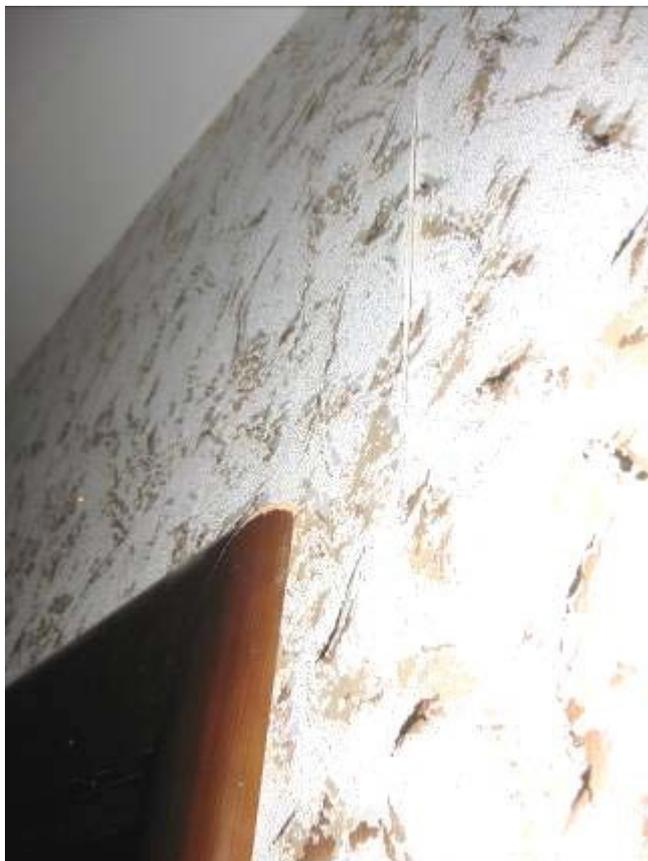




Балкон №7 (S=6,6 м²)



Помещение №5 (S=16,7 м²)





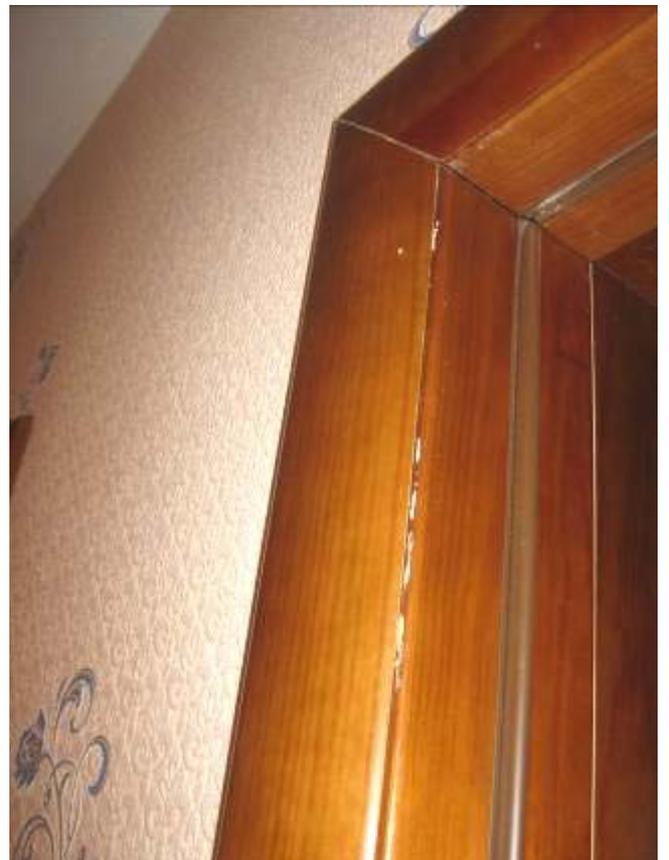
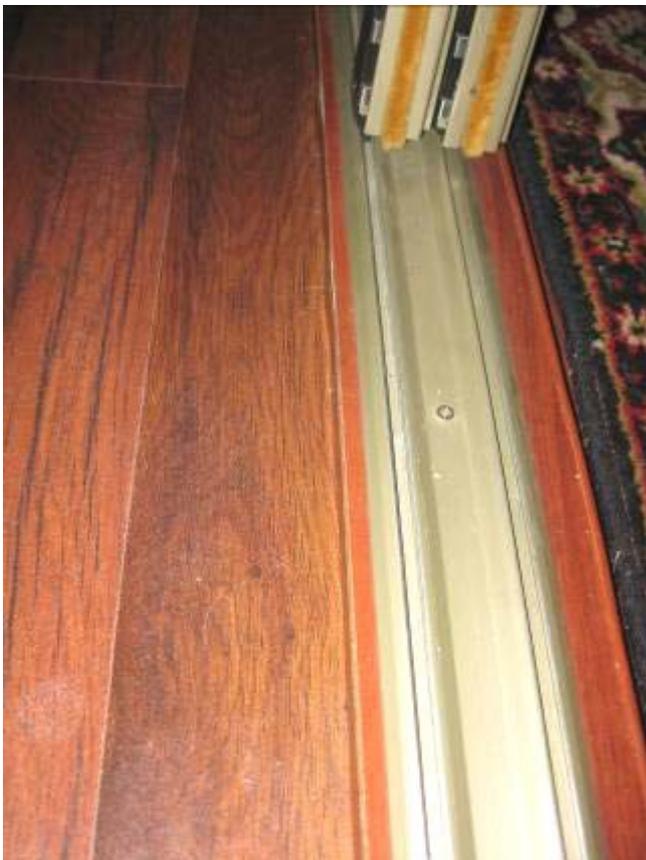


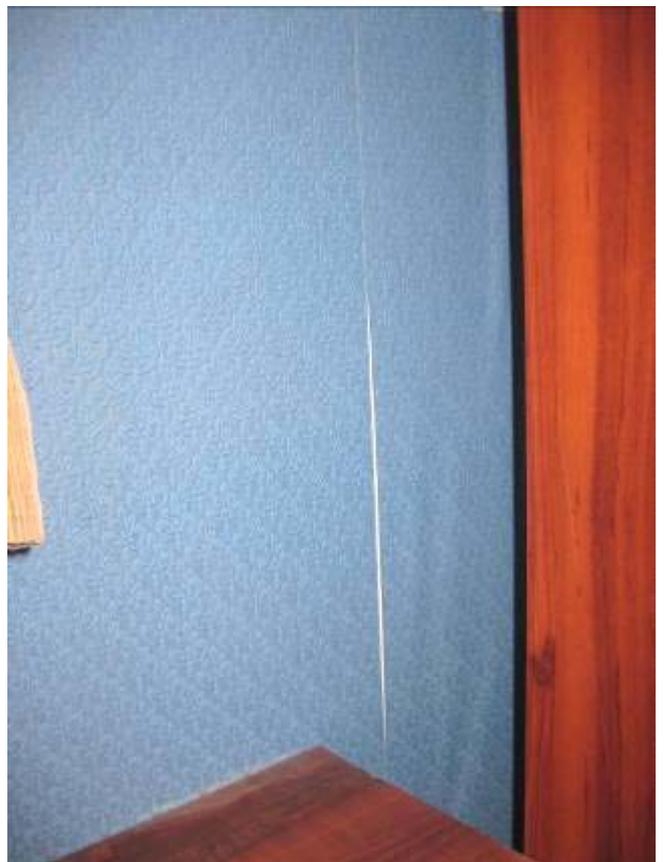
Кухня №4 (S=13 м²)





Коридор №1 (S=12,1 м²)





Панели кухонного гарнитура



Описание объекта недвижимости

Описание объекта недвижимости составлено на основании предоставленных Заказчиком технических документов и сведений, также на основании результатов осмотра специалистом ООО «БП-Эксперт».

Последний ремонт в квартире со слов Заказчика проводился: в 2008г., пол менялся в 2009г. Состояние квартиры на момент возникновения ущерба отличное.

Основные сведения об объекте оценки приведены в нижеследующих таблицах.

Таблица 2.1. Описание и основные характеристики квартиры

Характеристика	Значение
Этаж	3
Количество комнат	2
Общая площадь квартиры (без учета площади лоджий)	68,3
Жилая площадь	35,6
Площадь кухни	13,0
Площадь лоджий и балконов	6,6
Высота потолков	2,65
Внутренняя отделка	
стены и перегородки	обои виниловые
потолок	побелка, реечный потолок
полы	ламинат, керамическая плитка
межкомнатные двери	деревянные
Состояние отделки	местами повреждения, в результате залития
Окна и балконные двери	Пластиковые стеклопакеты
Входная дверь	Металлическая
Инженерные системы	электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация

Таблица 2.2. Размеры помещений квартиры

Наименование помещения	Высота, м	Периметр стен, м	Общая площадь, м ²	Площадь поверхности стен, м ²	Площадь дверных проемов, м ²	Площадь оконных проемов, м ²	Иное, м ²	Площадь обрабатываемых стен, м ²	Длина плинтусов, п.м.	Площадь обрабатываемых откосов, м ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Помещение №6 (S=18,9 м ²)	2,65	18,40	18,90	48,76	1,60	3,36		43,80	17,60	2,40
Балкон №7 (S=6,6 м ²)	2,65		6,60							
Помещение №5 (S=16,7 м ²)	2,65	16,50	16,70	43,73	1,60	3,24		38,89	14,90	2,10
Кухня №4 (S=13 м ²)	2,65	13,10	13,00	34,72	1,60	3,40	14,05	15,67	7,00	1,35
Коридор №1 (S=12,1 м ²)	2,65	18,20	12,10	48,23	10,10			38,13	9,60	

Описание ущерба

Причина возникновения ущерба – Трещины в перемычке металлопласта соединяющую радиатор в кв. 25.

Специалистом компании ООО «БП-Эксперт» в присутствии собственника помещения, был произведен осмотр поврежденных помещений. Осмотр производился в светлое время суток при естественном и искусственном освещении.

В результате визуального осмотра представителем компании ООО «БП-Эксперт», установлено, что помещения квартиры, расположенной по адресу: Московская область, Одинцовский район, xxxxxxxxxxxxxx, ул. xxxxxxxxxxxxxx, д. х, кв.х, получили следующие повреждения:

Таблица 2.3. Описание повреждений и год ремонта

Наименование помещения	Материал	Описание повреждений	Устранение повреждений	Год последнего ремонта (по информации Заказчика)
Помещение №6 (S=18,9 м ²)				2008г.
Потолок	Побелка	Размытие, трещины, изменение цвета	Снятие старой побелки, шпаклевка и шлифовка поверхности потолка, грунтовка, побелка поверхности потолка	
Стены	Обои виниловые	Отслоение, изменение цвета	снятие старых обоев, шпаклёвка и шлифовка поверхности стен, грунтовка поверхности стен, поклейка обоев	
пол	Ламинат	Деформация, разбухание по все площади	демонтаж плинтусов, демонтаж ламината, снятие фанеры, настил фанеры, укладка ламината, установка плинтусов	2009г.
Балкон №7 (S=6,6 м ²)				
пол	Керамическая	Отслоение,	снятие старой плитки, укладка	

Наименование помещения	Материал	Описание повреждений	Устранение повреждений	Год последнего ремонта (по информации Заказчика)
	плитка	размытие швов	новой плитки	
Помещение №5 (S=16,7 м ²)				
Потолок	Побелка	Размытие, трещины, изменение цвета	Снятие старой побелки, шпаклевка и шлифовка поверхности потолка, грунтовка, побелка поверхности потолка	
Стены	Обои виниловые	Отслоение, изменение цвета	снятие старых обоев, шпаклёвка и шлифовка поверхности стен, грунтовка поверхности стен, поклейка обоев	
пол	Ламинат	Деформация, вздутие по площади комнаты	демонтаж плинтусов, демонтаж ламината, снятие фанеры, настил фанеры, укладка ламината, установка плинтусов	2009г.
Кухня №4 (S=13 м ²)				
Потолок	Побелка	Изменение цвета, пятна, отслоение	Снятие старой побелки, шпаклевка и шлифовка поверхности потолка, грунтовка, побелка поверхности потолка	
Стены	Обои виниловые	Отслоение, изменение цвета	снятие старых обоев, шпаклёвка и шлифовка поверхности стен, грунтовка поверхности стен, поклейка обоев	
Коридор №1 (S=12,1 м ²)				
Стены	Обои виниловые	Отслоение, изменение цвета	снятие старых обоев, шпаклёвка и шлифовка поверхности стен, грунтовка поверхности стен, поклейка обоев	
пол	Ламинат	Деформация, разбухание, вздутие по площади комнаты	демонтаж плинтусов, демонтаж ламината, снятие фанеры, настил фанеры, укладка ламината, установка плинтусов	2009г.
Прочие повреждения				
Оконные проемы	окрашены водоземлюсионной краской	Размытие, трещины, изменение цвета	Снятие старой краски, шпаклевка и шлифовка откосов, грунтовка, окраска откосов	
Входная дверь	Наличники деревянные	Деформация, набухание	Замена наличников	
Прочее имущество				
Шкаф-купе	ДСП	Набухание панелей	Замена панелей	
Панели кухонного гарнитура	ДСП	Набухание панелей	Замена панелей	

Предпосылки и допущения относительно объекта оценки

Оценщик обращает внимание на то, что он не обладает сведениями относительно причинно-следственных связей между заливом квартиры и текущим состоянием объекта недвижимости, в связи с чем принимает указанное обстоятельство в качестве допущения.

Также Оценщик обращает внимание, что проведение оценки не предусматривает установление каких-либо фактов относительно событий возникновения ущерба, в т.ч. причинно-следственных связей, не предусматривает установление лица, к которому может быть обращено оцениваемое право требования возмещения ущерба, оценщики не обладают полномочиями органов следствия, правоохранительных и судебных органов. Также оценщики не вправе каким-либо образом предопределять итоговое решение по судебному спору относительно оснований, размера и порядка возмещения ущерба.

Оценщики полагают необходимым проведение оценки на текущую дату и в текущем уровне цен, поскольку оцениваемое право до настоящего времени не восстановлено и поскольку оно подлежит восстановлению в полном объеме (т.е. по текущим рыночным ценам).

На основании изложенного, оценка проводилась исходя из следующих допущений:

ущерб объекту недвижимости в размерах, установленных на основании предоставленных сведений и акта обследования повреждений, возник в результате залива помещений квартиры из вышерасположенной квартиры.

Расчет стоимости восстановления скрытых повреждений в рамках данной работы не производится, может быть произведен после проведения диагностики специализированными организациями.

3. АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка ремонта квартир в Москве

Согласно маркетинговым исследованиям AUP.Ru, подавляющее большинство россиян – 80% – проводят ремонт самостоятельно, делают ремонт с привлечением специалистов не более 3,5%, в то время как в Москве к услугам строительно-ремонтных бригад прибегает треть жителей (34%). При этом среди активно и успешно действующих на московском рынке компаний 30% относятся к сегменту высокой ценовой категории.

Большая часть москвичей – 57% – при ремонте укладываются в бюджет до \$1000, 25% жителей столицы позволяют себе затратить на это мероприятие от \$1000 до \$2500, и только 18% располагают возможностями осуществить ремонт стоимостью более \$2500.

В год ремонтные работы производят порядка 32,3% жителей России и около 41% жителей Москвы (согласно данным Группы компаний «ВИРА» и ROMIR Monitoring). При этом около 87% ограничиваются косметическим ремонтом (47% делают полный косметический ремонт, 40% – выборочный), и только 9,6% занимаются капитальным. В Москве эти цифры равняются соответственно 71% (51% – частичный, 20% – полный) и 27%. Т.е. можно сделать вывод, что на московском рынке сегмент капитального ремонта (по причине более высокого уровня благосостояния) в настоящее время развит сильнее, чем по России в целом.

Наиболее популярны в нашей стране работы по оклейке обоев (ими занималось 74,8% россиян и 83% москвичей), побелка или покраска потолков (42,2% россиян и 49% москвичей), штукатурка и окраска стен (34% россиян и 62% москвичей). Менее популярны установка подвесных (натяжных) потолков, монтаж водяного отопления и систем вентиляции, перепланировка и возведение стен.

Анализ, проведенный строительной компанией «Триколор»¹, показывает, что с наступлением кризисного периода ремонт помещений в Москве практически прекратился. Существенно снизился спрос на ремонт квартир в Москве, хотя в последующем ситуация заметно стабилизировалась. В связи с падением спроса на услуги большинство мелких и «молодых» отделочных организаций снизили свои расценки. Снижение уровня цен ниже уровня рентабельности повлекло привлечение более низкой квалификации специалистов, как правило, из ближнего зарубежья. Однако и такие меры в большинстве случаев были не эффективны. Такие организации держались за счет договоров, заключенных в докризисное время. Многие из них бесследно исчезли, в том числе и с невыполненными или незавершенными договорными обязательствами. Их место немедленно стали занимать «стихийные отделочные бригады», наспех сформированные из числа приезжих людей, потерявших работу в других секторах экономики, готовых «добывать хлеб» любыми средствами. Квалификация и мотивация таких бригад сомнительна, но они не оставляют шансов специалистам–профессионалам, потерявшим работу в фирмах и привыкшим к уважительной оплате их труда.

Конкуренция между компаниями, ввиду закрытия какого то их числа, значительно снизилось. Организации, наработавшие имя и репутацию на рынке отделочных услуг, не могут себе позволить снижения расценок. Хорошие рабочие-специалисты знают цену своему труду. Необходимо оплачивать налоги, рекламу, аренду офиса и т.п. Простой обыватель, изъывший свои сбережения из банков еще в начале кризиса, понимает, что «бумажные запасы» выгоды не приносят и начинает вкладывать средства в крупные приобретения, к которым относится и ремонт квартиры. Уже сейчас начинает ощущаться дефицит в надежных ремонтно-отделочных организациях.

В СМИ много говорится о снижении цен на строительные материалы. Действительно существенно подешевели цемент и металло-арматура, которые при отделочных работах почти не используются. Элитный ремонт квартиры предполагает использование высококачественных материалов. А они имеют либо импортные ингредиенты, либо поставляются из-за границы. Ни один поставщик добротных отделочных материалов цену на них в «кризисный период» не снижал. Чистовые материалы, оборудование и техника, как правило, применяются только импортные. А стоит ли ожидать снижения стоимости импортной продукции, если доллар и евро только дорожают, а российские производители вынуждены сокращать производство.

В связи с кризисом расценки, ежегодно повышаемые отделочными организациями в этом году не повышались (инфляция за год 14%). Ремонт квартиры 120 кв.м идет примерно от 1-2 до 6-8 месяцев, а то и до 10 (при повышенной сложности).

Краткая технология проведения косметического ремонта квартиры

Косметический ремонт – понятие условное, поскольку сложность и объем работ, которые вам предстоит выполнить, во многом зависят от первоначального качества строительства, условий эксплуатации, а также времени прошедшего с момента последнего подобного мероприятия. Сразу оговоримся, что перепланировка квартиры не входит в понятие косметического ремонта, к тому же это мероприятие требует согласования в соответствующих инстанциях, и поэтому здесь рассматриваться не будет.

Косметический ремонт можно охарактеризовать как восстановление первоначального вида квартиры. Ремонт включает в себя:

- Побелку или покраску потолков
- Оклейку обоев
- Ремонт и окраску окон, дверей, плинтусов, и наличников
- Выравнивание и циклевку паркетных или деревянных полов, и покрытие их лаком
- Укладку линолеума
- Укладку на стену или пол керамической плитки

Перед началом ремонта помещение необходимо освободить от мебели.

Начало работы. Удаление старых покрытий, как и сам ремонт, начинается с потолка. В настоящее время наиболее распространено покрытие потолков воднодисперсионными красками, которые, за исключением красок на меловой основе, практически невозможно отмыть. В большинстве случаев достаточно с помощью металлического шпателя удалить отслоившееся участки, и расшить трещины, если таковые имеются.

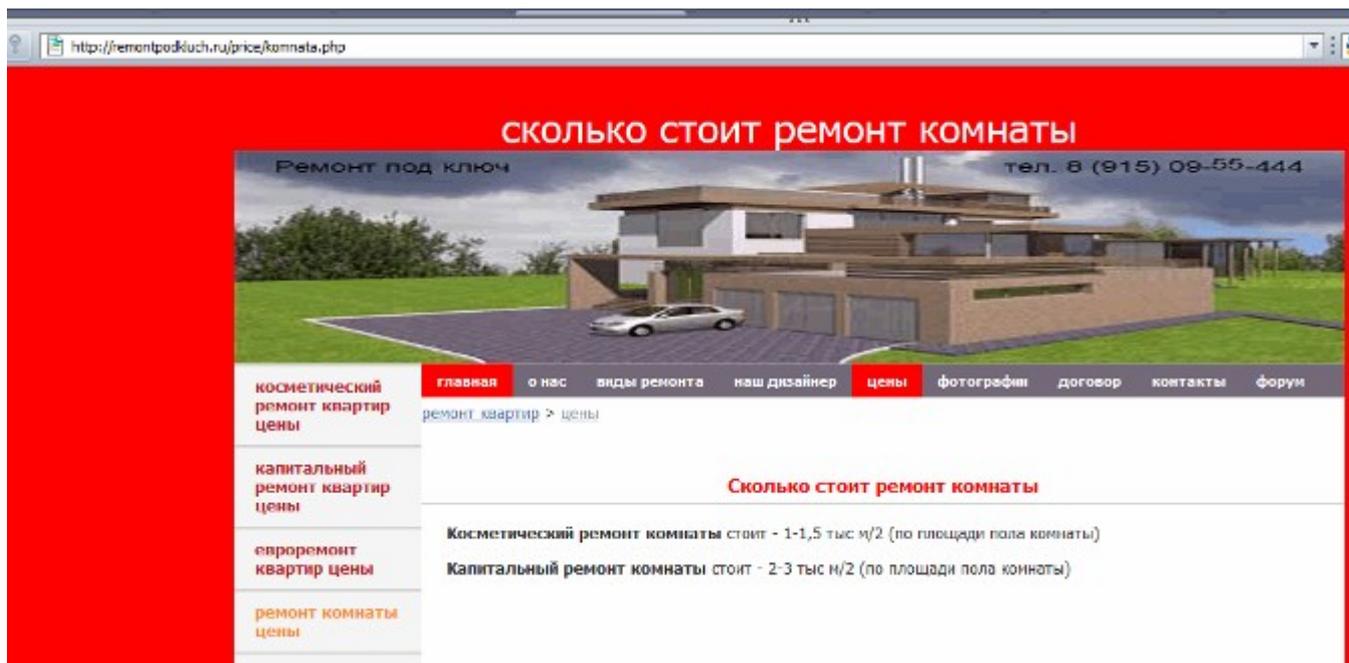
В домах старой постройки часто в качестве потолочного покрытия использовалась побелка. В этом случае необходимо размыть ее до основания, и хотя это достаточно трудоемкая операция, делать её необходимо, поскольку остатки побелки сильно снижают качество вновь наносимых покрытий. Толстый слой побелки, необходимо намочить валиком, и когда тот пропитается водой, удалить шпателем. Если за один раз сделать это не удастся, операцию повторяют. Остатки побелки смываются с потолка мокрой тряпкой.

Если в качестве покрытия использовались эмали, то перед началом работ обработайте их наждачной бумагой для улучшения сцепления со вновь наносимыми покрытиями.

Далее удаляем старые обои. Ободрав все отслоившееся части, намачиваем водой все что осталось, даем пропитаться, и снимаем шпателем. Возможно, это придется повторить несколько раз, так как часто обои наклеивают поверх старых.

По данным компании "Ремонт под ключ", Косметический ремонт комнаты стоит - 1-1,5 тыс. м/2 (по площади пола комнаты), Капитальный ремонт комнаты стоит - 2-3 тыс. м/2 (по площади пола комнаты)².

² Источник: <http://remontpodkluch.ru/price/komnata.php>



По данным Группы компаний «СтройСервис», стоимость экономичного ремонта составляет: 1500-2000 руб./м²

Экономный ремонт

Стоимость 1500~2000 рублей за отделку 1 кв.м

- Покраска потолков;
- Поклейка обоев;
- Замена плинтусов;
- Замена электрофурнитуры;
- Окраска оконных рам и дверей;
- Покраска труб и/или радиаторов отопления.

По данным компании «АртСтрой», стоимость косметического ремонта составляет 1000-2000 р/м², включая:

- расчистку потолков и стен;
- частичную шпатлевку потолков и стен;
- покраску потолков;
- оклейку стен обоями;
- укладку линолеума, ламината, ковровина;
- всю электрика без переноса;
- замену дверей.

Оптимальное соотношение цена-качество!

Ремонт и строительство объектов под ключ (495) 517-55-52

Главная
Портфолио ремонтов
Наши услуги
Оформить заявку
Часто задаваемые вопросы
Гарантия
Этапы сотрудничества
Домашний мастер
Полезная информация
Словарь терминов
Контакты

Цены / Косметический ремонт

Стоимость косметического ремонта составляет 1000-2000 р/м2.

Виды работ:

- *расчистка потолков и стен;*
- *частичная шпатлевка потолков и стен;*
- *покраска потолков;*
- *оклейка стен обоями;*
- *укладка линолеума, ламината, ковролина;*
- *вся электрика без переноса;*
- *замена дверей.*

Анализ рынка паркетных работ в Москве

В результате анализа базы данных по ценам на стройматериалы Ежедневного Журнала «Ремонт и Строительство» (http://remontinfo.ru/price/price.php?binn_rubrik_pl_catelems2=135), стоимость укладки под ключ паркета штучного художественного составляет от 120 руб./кв.м. Скриншот страницы Интернет-сайта приведен ниже:

джеты Инструменты Справка

Стои... Прай... Ката... парк... Прай... Выно... Цены... Глав... Парк... Загру... Исто... рабо... Фаго... Гото... Укл...

http://remontinfo.ru/price/price.php?binn_rubrik_pl_catelems2=135

поиск по сайту ОК логин: пароль: ОК декабрь 18, 2009

МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕМОНТА :: паркет, ламинат :: в начало ::

Яндекс Директ

Производственная компания Диатек
Художественный паркет: дизайн, высокоточная фрезерная резка, укладка.
www.dia-tek.ru

Художественный паркет. Скидки.
Любые работы с паркетом. Собственное производство художественного паркета.
www.polmix.ru · Москва

Производство и продажа паркета
Штучный и художественный паркет. Модуль Версаль. Цены от производителя.
www.svetla.ru · Адрес и телефон

Ламинат 31,32,33 класса от 210р.
Quick Step, Tarkett, Kronotex, Kronoflooring, Кроностар доставка по звонку!
www.sgcompany.ru · Москва

Размещение рекламы со скидками!!!
12 лет размещаем рекламу: Москва и регион! Любой город! Высокая эффективность!
www.ingvargroup.ru · Москва

Полы из штучного паркета.
Устройство полов из штучного паркета. Традиционная и художественная укладка
www.parket.my1.ru · Адрес и телефон · Москва

Укладка циклевка ремонт паркета.
Все паркетные работы. Опыт.

Прайс-лист журнала "РЕМОНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО"

описание	цена	телефон	фирма	дата
УКЛАДКА,ЦИКЛЕВКА(ЕВРО), ВЫЕЗД ЗА ГОРОД, БЕЗ ВЫХ	СКИДКИ НА ОБЪЕМЫ	8(495)589-0335		2009-12-15
ЛАМИНАТ 31/32/33 КЛАСС ВЛАГОСТОЙКИЙ. ОТ 50 КВ.М	ОТ 225 РУБ./КВ.М	221-9282(МНК)		2009-12-15
ЛАМИНАТ 31/32/33 КЛАСС ВЛАГОСТОЙКИЙ. ОТ 50 КВ.М	ОТ 225 РУБ./КВ.М	221-9282(МНК)		2009-12-15
ПАРКЕТ ШТУЧНЫЙ ХУДОЖ. УКЛАДКА ПОД КЛЮЧ	ОТ 120 РУБ./КВ.М	500-5285	8-903-792-3089	2009-12-15
ПАРКЕТ ШТУЧНЫЙ ХУДОЖ. УКЛАДКА ПОД КЛЮЧ	ОТ 120 РУБ./КВ.М	500-5285	8-903-792-3089	2009-12-15
ПАРКЕТ ШТУЧНЫЙ ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ.МАТЕР-Л,УКЛ-КА	(495)626-9106	(495)626-9099		2009-12-15
ПАРКЕТ ШТУЧНЫЙ ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ.МАТЕР-Л,УКЛ-КА	(495)626-9106	(495)626-9099		2009-12-15
ПАРКЕТ,ПАРКЕТНЫЕ РАБОТЫ,ШЛИФОВКА ОТ ФАГОТ	(495)995-3436	745-0702		2009-12-15
ПАРКЕТ,ПАРКЕТНЫЕ РАБОТЫ,ШЛИФОВКА ОТ ФАГОТ	(495)995-3436	745-0702		2009-12-15
ПАРКЕТ.ДОСКА,УКЛАДКА.ДОСТАВКА,СПЕЦПРЕДЛОЖ.	ОТ 700 РУБЛЕЙ	(495)740-5762	WWW.PARKETDOCKA.RU	2009-12-15
ПАРКЕТ.ДОСКА,УКЛАДКА.ДОСТАВКА,СПЕЦПРЕДЛОЖ.	ОТ 700 РУБЛЕЙ	(495)740-5762	WWW.PARKETDOCKA.RU	2009-12-15
УКЛАДКА,ЦИКЛЕВКА(ЕВРО), ВЫЕЗД ЗА ГОРОД, БЕЗ ВЫХ	СКИДКИ НА ОБЪЕМЫ	8(495)589-0335		2009-12-15
ПАРКЕТ - ШТУЧНЫЙ ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ МАТЕРИАЛ, УКЛАДКА	(495)626-9106	(495)626-9099		2009-12-08
ПАРКЕТ - ШТУЧНЫЙ ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ МАТЕРИАЛ, УКЛАДКА	(495)626-9106	(495)626-9099		2009-12-08
ЛАМИНАТ 31/32/33 КЛАСС ВЛАГОСТОЙКИЙ. ОТ 50 КВ.М	ОТ 225 РУБ./КВ.М	221-9282(МНК)		2009-12-08
ЛАМИНАТ 31/32/33 КЛАСС ВЛАГОСТОЙКИЙ. ОТ 50 КВ.М	ОТ 225 РУБ./КВ.М	221-9282(МНК)		2009-12-08
БЕЗ ПЫЛИ ЦИКЛЕВКА, ЛАКИРОВКА. ПРОФЕССИОНАЛЬНО	ОТ 200 РУБЛЕЙ	543-5697		2009-12-08
БЕЗ ПЫЛИ ЦИКЛЕВКА, ЛАКИРОВКА. ПРОФЕССИОНАЛЬНО	ОТ 200 РУБЛЕЙ	543-5697		2009-12-08
ПАРКЕТ ШТУЧНЫЙ ХУДОЖ. УКЛАДКА ПОД КЛЮЧ	ОТ 120 РУБ./КВ.М	500-5285	8-903-792-3089	2009-12-08
ПАРКЕТ ШТУЧНЫЙ ХУДОЖ. УКЛАДКА ПОД КЛЮЧ	ОТ 120 РУБ./КВ.М	500-5285	8-903-792-3089	2009-12-08
ПАРКЕТ-ДУБ, БУК, ЯСЕНЬ, КЛЕН, ДОСКА. РАБОТА	ОТ 400 РУБЛЕЙ	(499)745-7567	СТРОЙСЕРВИС +	2009-12-08
ПАРКЕТ-ДУБ, БУК, ЯСЕНЬ, КЛЕН, ДОСКА. РАБОТА	ОТ 400 РУБЛЕЙ	(499)745-7567	СТРОЙСЕРВИС +	2009-12-08
ПАРКЕТ. ДОСКА, УКЛАДКА. ДОСТАВКА, СПЕЦПРЕДЛОЖ.	ОТ 700 РУБЛЕЙ	(495)740-5762	WWW.PARKETDOCKA.RU	2009-12-08
ПАРКЕТ. ДОСКА, УКЛАДКА. ДОСТАВКА, СПЕЦПРЕДЛОЖ.	ОТ 700 РУБЛЕЙ	(495)740-5762	WWW.PARKETDOCKA.RU	2009-12-08
ПАРКЕТ, ПАРКЕТНЫЕ РАБОТЫ, ШЛИФОВКА ОТ ФАГОТ	(495)995-3436	745-0702		2009-12-08
ПАРКЕТ, ПАРКЕТНЫЕ РАБОТЫ, ШЛИФОВКА ОТ ФАГОТ	(495)995-3436	745-0702		2009-12-08
ПАРКЕТ. ДОСКА, УКЛАДКА. ДОСТАВКА, СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ	ОТ 700 РУБЛЕЙ	(495)740-5762	WWW.PARKETDOCKA.RU	2009-12-01
ПАРКЕТ-ДУБ, БУК, ЯСЕНЬ, КЛЕН, ДОСКА. РАБОТА	ОТ 400 РУБЛЕЙ	(499)745-7567	СТРОЙСЕРВИС +	2009-12-01
ПАРКЕТ, ПАРКЕТНЫЕ РАБОТЫ, ШЛИФОВКА ОТ ФАГОТ	(495)995-3436	745-0702		2009-12-01
ПАРКЕТ ШТУЧНЫЙ ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ. УКЛАДКА ПОД КЛЮЧ	ОТ 120 РУБ./КВ.М	500-5285	8-903-792-3089	2009-12-01
ПАРКЕТ ШТУЧНЫЙ ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ. МАТЕРИАЛ, УКЛАДКА	(495)626-9106	(495)626-9099		2009-12-01

В результате анализа цен на паркетные работы в г.Москве, установлено, что диапазон цен на комплекс работ - от настилки фанеры до покрытия лаком в три слоя, с учетом материалов - грунтовок под фанеру, фанеры ФК, клея под фанеру, клея под паркет, лака, паркета штучного дубовый, расходных материалов – составляет в большинстве случаев от 2400 руб./м2 до 4000 руб./м2. Ниже приведены скриншоты Интернет-страниц с предложениями по укладке паркетных полов «под ключ»:

Компания «Фагот», тел.: т.745-07-02; 995-34-36 (<http://tdfagot.ru/content/blogcategory/26/42>):

Х паркет... Х Прайс... Х Внос... Х Цены... Х Главная... Х Parquet... Х Загрузки... Х История... Х работ... Х

egory/26/42

- Декоративная покраска
- Клей, лак, масло
- Плинтуса и порожки
- Каталог дверей
- Паркетные работы
- Шлифовка паркета
- Строителям и прорабам
- Что нужно знать о паркете
- Расчет заказа

3. Готовый пол "под ключ" от 2400 за м.кв.!
 Ниже показаны фотографии некоторых наших работ с расценками укладки паркета «под ключ». В стоимость включены ВСЕ материалы от клея и фанеры **до паркета** и лака (только самые лучшие материалы из Германии, Швеции, России!), а также полный комплекс услуг по укладке паркета. В разделе «штучный паркет» вы сможете увидеть другие наши работы и узнать стоимость по их выполнению.

1. Готовый пол "под ключ"- 2790 руб./м.кв.! Старая цена- 3200
 (Паркет+Работа+Фанера+все расходные материалы) Укладка паркета из дуба палубным способом.



2. Готовый пол "под ключ"- 2590 руб./м.кв.! Старая цена- 3000
 (Паркет+Работа+Фанера+все расходные материалы) Укладка паркета из дуба способом двойной елки.



3. Готовый пол "под ключ"- 3600 руб./м.кв.! Старая цена- 4200
 (Паркет+Работа+Фанера+все расходные материалы) Укладка паркета из дуба "плетенкой" со вставками из красного дерева (чербау).



Компания «Кантри Пол», тел. (495) 415-00-34, (495) 413-59-4, (<http://www.kantripol.ru/pages/page19.html>):



Кантри ПОЛ

О компании Полезная информация Вакансии Прайс-лист Контакты

Главная / Укладка паркета и массивной доски

Укладка паркета и массивной доски



Готовый пол "под ключ" - 2400 руб/кв.м.

- 1. Комплекс работ** - от настилки фанеры до покрытия лаком в три слоя - 910 руб/кв.м.
- 2. Материалы** - грунтовка под фанеру, фанера ФК сорт 2/4 шлифованная, клей под фанеру Ансерколп (Польша), клей под паркет KILTO standart (Финляндия), Лак UZIN MF 76 (Германия), Паркет штучный дубовый, расходные материалы.

Торгово-производственная компания ООО "Витория 2000", тел.: (495)467-25-12 (<http://www.vsparket.ru/>)

Выбор напольных покрытий. Выполнение паркетных работ под ключ с гарантией. - Орега

Виджеты Инструменты Справка

Стоимо... X Прейс... X Каталог... X паркет... X Прейс... X Вынос... X Цены... X Глазна... X Parke... X Загрузки X История X работ...

http://www.vsparket.ru/

ПАРКЕТ Торгово-производственная компания ООО "Витория 2000"

Главная О Компании Производство

ПРЕДЛОЖЕНИЯ И АКЦИИ!!!

ПРЕДЛОЖЕНИЕ МЕСЯЦА



СНИЖЕНИЕ ЦЕНЬ!

С 1 по 30 октября паркет дуб натур 350,420,490x70x15 по цене рустика - **650** руб. м², цена без скидки - **850** руб. м².

При покупке от 50 м² скидка на все сопутствующие материалы 10%.

Паркет в наличии на складе рядом с магазином.

готовый пол под ключ за 2500 руб./м.кв.
 Готовый пол из штучного дубового паркета с плинтусом.
 В стоимость включены стоимость расходных материалов, паркетных работ и транспорта.
 Гарантия на укладку 1 год.
 Хотите узнать подробнее? Звоните!

МАССИВНАЯ ДОСКА PARKEOFF ПО ВЫГОДНОЙ ЦЕНЕ!!!

ПРЕДЛОЖЕНИЕ МЕСЯЦА



Одун цена - **2400** р./м²
 Цена без скидки - **2590** р./м²

ПРЕДЛОЖЕНИЕ МЕСЯЦА



Мербау цена - **2500** р./м²
 Цена без скидки - **2690** р./м²

ПРЕДЛОЖЕНИЕ МЕСЯЦА



Кемпас цена - **2320** р./м²
 Цена без скидки - **2490** р./м²

4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование – физически, юридически осуществимое, финансово целесообразное, вероятное использование, приводящее к максимальной стоимости.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения объектом.

Доходный подход к оценке включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов, приносящих доход, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что рационально мыслящий инвестор не заплатит за объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на создание (либо приобретение) объекта, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости объекта.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью создания (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на создание (приобретение) точной копии оцениваемого объекта. Стоимость замещения – это стоимость создания (приобретения) нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 2-3 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных

продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (VRM), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на VRM, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подходов, поскольку показатель VRM учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Согласование результатов оценки

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является составной частью определения стоимости объекта оценки (движимое имущество, недвижимое имущество и т.д.).

Поскольку оценивается право требования возмещения ущерба, причиненного внутренней отделке квартиры, единственным применением данного права является возмещение причиненных убытков, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки в рамках данного Отчета не проводился.

4.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В процессе оценки стоимости используются три подхода к оценке. В зависимости от особенностей объекта оценки, в зависимости от целей и задач оценки в рамках каждого подхода Оценщик выбирает методы оценки, наиболее подходящие для объективного определения стоимости объекта оценки.

Методы доходного подхода основаны на определении текущей стоимости ожидаемых в будущем доходов от использования объекта оценки. В рамках данного Отчета доходный подход не применялся для оценки рыночной стоимости ущерба внутренней отделке помещения, поскольку задачей оценки является определение величины причиненного ущерба, что не предусматривает получение какого-либо дохода.

Методы затратного подхода основаны на определении стоимости воссоздания точной копии или равноценной замены объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим износом, функциональным и экономическим устареванием. В рамках настоящего Отчета методы

затратного подхода предполагают воссоздание точной копии пострадавшей отделки на момент, предшествующий возникновению ущерба. В виду того, что объектом оценки является право требования возмещения ущерба, и, исходя из того, что рассчитывается стоимость ущерба, Оценщик применил затратный подход к оценке ущерба.

При применении методов сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется на основании сравнительного анализа продажи аналогичных объекту оценки объектов. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между объектом-аналогом и оцениваемым объектом. Поскольку реальный ущерб не может быть представлен на рынке, так как является собой затраты, и, поскольку право требования возмещения убытков в виде переуступки права не представлен на рынке Москвы в силу редкости возникновения таких убытков и еще более редкой публичной оферты переуступки права требования возмещения убытков, рыночный подход к оценке не применялся.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для оценки рыночной стоимости реального ущерба, причиненного внутренней отделке помещения, оценщиками применялся затратный подход.

4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВЕЛИЧИНЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ УЩЕРБА

Определение рыночной стоимости величины возмещения ущерба будет производиться с применением затратного подхода.

В связи с тем, что внутренней отделке помещения и другому имуществу нанесен ущерб, в связи с чем использование помещения и имущества по назначению не представляется возможным. Для продолжения его эксплуатации необходимо восстановление внутренней отделки помещения и замена поврежденного имущества, по крайней мере, до уровня, соответствующего таковому до момента возникновения ущерба.

Методы определения величины стоимости внутренней отделки (ремонта), в зависимости от степени укрупнения делятся:

- сметный метод (метод, основанный на составлении локальных, объектных смет и сводных смет);
- поэлементный метод (основан на определении удельной стоимости единицы измерения исходя из поэлементных затрат (по укрупненным стоимостным показателям по видам работ);
- метод сравнительной единицы (Метод сравнительной единицы основан на умножении известных значений удельной стоимости объекта на количество единиц. В качестве удельных показателей для недвижимости как правило используется м³, м², м. В качестве источника удельной стоимости, как правило, используются сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости).

Расчет величины рыночной стоимости права требования возмещения ущерба с применением затратного подхода

При расчете использовался поэлементный метод, основанный определении удельной стоимости единицы измерения исходя из поэлементных затрат (по укрупненным стоимостным показателям по видам работ).

При наличии развитого рынка строительных материалов и большого количества фирм, оказывающих услуги по ремонту внутренней отделки, задача оценщика состояла в выявлении средних цен на материалы, аналогичные оцениваемым по основным характеристикам, ценообразующим факторам, и потребительским свойствам, а также в выявлении средних цен на ремонтно-строительные услуги фирм с твердой репутацией, которые стабильно присутствуют на рынке в течение продолжительного времени.

Расчет проводился в следующем порядке (расчеты приведены в нижеследующих таблицах):

1. Определение физических размеров ущерба (см. раздел Описание и основные характеристики объекта оценки)
2. Расчет удельной рыночной стоимости проведения требуемых для возмещения ущерба видов ремонтных отделочных работ.
3. Расчет стоимости проведения ремонтных отделочных работ.
4. Описание материалов, необходимых для проведения ремонтных отделочных работ.
5. Расчет рыночной стоимости применяемых материалов.
6. Расчет физического износа материалов отделки.
7. Расчет стоимости применяемых материалов.

8. Итоговый расчет стоимости ущерба.

Данные о стоимости работ и материалов, необходимых для восстановления пострадавшей отделки, получены из интернет-источников. Скриншоты интернет-страниц получены на дату оценки, находятся в архиве исполнителя и по дополнительной заявке могут быть распечатаны Заказчику.

Состояние квартиры без учета признаков повреждений в результате залива оценивается как отличное, отделка конструктивных элементов в квартире выполнена однородными по цвету и фактуре материалами, вариант замены отделочных материалов по площади повреждений (пятен, протечек, трещин и т.п.) не рассматривался, так как данный метод ремонта приведет к нарушению однородности поверхностей по цвету и фактуре, и не позволит восстановить эстетический вид помещений (определено на основании консультаций со специалистами строительных организаций, специализирующихся на проведении ремонтных работ жилых помещений (квартир) ("7 гномов", тел. (495) 643-75-33, "Иллеон строй", тел. (495) 950-37-37, "Ситиремонт", тел. (495) 645-01-29).

Размер оплаты права требования возмещения ущерба, причиненного имуществу в результате залива, пожара, иными способами, страховыми компаниями, судебными органами, иными оценочными организациями определяется как сумма рыночной стоимости работ по ремонту, стоимости материалов/заменяемых деталей с учетом износа, и определяется с использованием следующей зависимости:

$$C_{ПТ} = C_{РР} + C_{М/Д} \times (1 - I_{Физ}), \quad (\text{формула 1})$$

где $C_{ПТ}$ - рыночная стоимость права требования;
 $C_{РР}$ - рыночная стоимость ремонтных работ;
 $C_{М/Д}$ - рыночная стоимость материалов/деталей;
 $I_{Физ}$ - физический износ материалов/деталей.

Из формулы видно, что физический износ не начисляется на стоимость восстановительных ремонтных работ.

Таблица 4.1. Расчет среднерыночной стоимости проведения ремонтных работ внутренней отделки

Наименование работ	Единица измерения	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Средневзвешенное значение, руб.
Источник информации		http://7gnomov.ru/price/	http://www.fenixstroy.ru/stoimost_remonta.html	http://www.cityremont.ru/otdelka_podg.html	
Строительная компания		"7 гномов"	"Фениксстрой"	"Ситиремонт"	
Контактный телефон		(495) 643-75-33	(495) 643-72-84	(495) 645-01-29	
Пол					
Удаление плитки с пола	м2	120,0	80,0	110,0	103,3
Снятие паркетной доски, ламината (без сохранения)	м2	75,0	70,0	70,0	71,7
Демонтаж деревянных/пластиковых плинтусов (без сохранения)	м2	40,0	15,0	60,0	38,3
Монтаж плинтуса/декоративных уголков	м.п.	180,0	100,0	180,0	153,3
Кладка керам. плитки стандартного размера(30x30,40)	м2	580,0	640,0	700,0	640,0
Стены					
Снятие старых обоев	м2	70,0	50,0	50,0	56,7
Снятие старой краски (без сохранения)	м2	300,0	100,0	300,0	233,3
Шпаклевка и шлифовка стены	м2	360,0	290,0	350,0	333,3

Наименование работ	Единица измерения	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Средневзвешенное значение, руб.
(не выравывание) под покраску					
Шпаклевка и шлифовка стены (не выравывание) под обои	м2	210,0	220,0	250,0	226,7
Грунтовка стены	м2	30,0	20,0	40,0	30,0
Поклейка виниловых обоев	м2	280,0	180,0	200,0	220,0
Покраска стен	м2	100,0	150,0	200,0	150,0
Потолок					
Снятие старой побелки (без сохранения)	м2	220,0	40,0	180,0	146,7
Шпаклевка и шлифовка потолка	м2	360,0	250,0	300,0	303,3
Грунтовка потолков (за слой)	м2	30,0	30,0	50,0	36,7
Побелка потолка	м2	100,0	120,0	100,0	106,7
Подготовительные работы					
Вынос или занос мебели	комн.	2000,0		2000,0	2000,0
Разгрузо/погрузочные работы (с лифтом)	мешок	200,0		200,0	200,0
Расходный инструмент (от общей стоимости работ)	%	5,0%		5,0%	5,0%

Таблица 4.2. Расчет среднерыночной стоимости проведения работ по ремонту ламината

Наименование работ	Единица измерения	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Средневзвешенное значение, руб.
Источник информации		http://www.kantripol.ru/catalog/top8/	http://parket-sd.ru/price.html	http://www.parketa.net/work-price.shtml	
Строительная компания		Кантри Пол	"Паркет-СД	Компания "Parketa.net"	
Контактный телефон		(495) 415-00-34 (495) 413-59-4	229-89-36 8(909)150-29-92	(495) 995-24-30	
РАЗБОРКА ПОКРЫТИЯ					
Снятие фанеры	м2	100,0		100,0	100,0
ПОДГОТОВКА ОСНОВАНИЯ					
Настил фанеры на бетонное основание	м2	120,0	200,0	250,0	190,0
УКЛАДКА					
Укладка ламината	м2	250,0	270,0	300,0	273,3

Таблица 4.3. Расчет среднерыночной стоимости проведения работ по ремонту панелей стенки

Наименование работ (товара)	Стоимость услуг (товара), руб.	Источник информации	Контактный телефон	Компания-продавец
Демонтаж и установка цоколей и боковых панелей стенки	150,0	http://www.muznachas.ru/price.php	8(495) 972-21-50	ООО "Муж на час", все виды ремонтов
	200,0	http://www.divalmeb.ru/	8(905) 710-85-85, Николай, 8 (916) 798-66-20	ООО "Дивал", мебельная мастерская
	180,0	http://home-master-2006.narod.ru/price.html	8(926) 617-40-73, (495) 793-93-79	ООО "ХоумМастер", Московская сервисная служба
Средневзвешенное значение стоимости ремонта стенки, руб.				177,0

Расчет стоимости проведения ремонтных работ внутренней отделки приведен в таблицах далее.

Таблица 4.4. Расчет стоимости проведения ремонтных работ внутренней отделки

№	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ в уровне текущих цен, руб.	Объем работ по объекту	Общая сумма, руб.
1	2	3	4	5	6
Помещение №6 (S=18,9 м ²)					
Потолок					
1	Снятие старой побелки	кв.м.	146,67	18,9	2 772,00
2	Шпаклевка и шлифовка поверхности потолка	кв.м.	303,33	18,9	5 733,00
3	Грунтовка поверхности потолка	кв.м.	36,67	18,9	693,00
4	Побелка поверхности потолка	кв.м.	106,67	18,9	2 016,00
Стены					
1	Снятие старых обоев	кв.м.	56,67	43,80	2 482,00
2	Шпаклевка и шлифовка поверхности стен	кв.м.	226,67	43,80	9 928,00
3	Грунтовка поверхности стен	кв.м.	30,00	43,80	1 314,00
4	Поклейка обоев	кв.м.	220,00	43,80	9 636,00
Пол					
1	Демонтаж плинтуса	п.м.	38,33	17,60	674,67
2	Снятие ламината (без сохранения)	кв.м.	71,67	18,90	1 354,50
3	Снятие фанеры	кв.м.	100,00	18,90	1 890,00
4	Настил фанеры	кв.м.	190,00	18,90	3 591,00
5	Укладка ламината	кв.м.	273,33	18,90	5 166,00
6	Монтаж плинтуса	п.м.	153,33	17,60	2 698,67
Балкон №7 (S=6,6 м ²)					
Пол					
1	Снятие кафельной плитки	кв.м.	103,33	6,60	682,00
2	Облицовка керамической плитки	кв.м.	640,00	6,60	4 224,00
Помещение №5 (S=16,7 м ²)					
Потолок					
1	Снятие старой побелки	кв.м.	146,67	16,7	2 449,33

№	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ в уровне текущих цен, руб.	Объем работ по объекту	Общая сумма, руб.
2	Шпаклевка и шлифовка поверхности потолка	кв.м.	303,33	16,7	5 065,67
3	Грунтовка поверхности потолка	кв.м.	36,67	16,7	612,33
4	Побелка поверхности потолка	кв.м.	106,67	16,7	1 781,33
	Стены				
1	Снятие старых обоев	кв.м.	56,67	38,89	2 203,48
2	Шпаклевка и шлифовка поверхности стен	кв.м.	226,67	38,89	8 813,93
3	Грунтовка поверхности стен	кв.м.	30,00	38,89	1 166,55
4	Поклейка обоев	кв.м.	220,00	38,89	8 554,70
	Пол				
1	Демонтаж плинтуса	п.м.	38,33	14,90	571,17
2	Снятие ламината (без сохранения)	кв.м.	71,67	16,70	1 196,83
3	Снятие фанеры	кв.м.	100,00	16,70	1 670,00
4	Настил фанеры	кв.м.	190,00	16,70	3 173,00
5	Укладка ламината	кв.м.	273,33	16,70	4 564,67
6	Монтаж плинтуса	п.м.	153,33	14,90	2 284,67
	Кухня №4 (S=13 м²)				
	Потолок				
1	Снятие старой побелки	кв.м.	146,67	13,0	1 906,67
2	Шпаклевка и шлифовка поверхности потолка	кв.м.	303,33	13,0	3 943,33
3	Грунтовка поверхности потолка	кв.м.	36,67	13,0	476,67
4	Побелка поверхности потолка	кв.м.	106,67	13,0	1 386,67
	Стены				
1	Снятие старых обоев	кв.м.	56,67	15,67	887,97
2	Шпаклевка и шлифовка поверхности стен	кв.м.	226,67	15,67	3 551,87
3	Грунтовка поверхности стен	кв.м.	30,00	15,67	470,10
4	Поклейка обоев	кв.м.	220,00	15,67	3 447,40
	Коридор №1 (S=12,1 м²)				
	Стены				
1	Снятие старых обоев	кв.м.	56,67	38,13	2 160,70
2	Шпаклевка и шлифовка поверхности стен	кв.м.	226,67	38,13	8 642,80
3	Грунтовка поверхности стен	кв.м.	30,00	38,13	1 143,90
4	Поклейка обоев	кв.м.	220,00	38,13	8 388,60
	Пол				
1	Демонтаж плинтуса	п.м.	38,33	9,60	368,00
2	Снятие ламината (без сохранения)	кв.м.	71,67	12,10	867,17
3	Снятие фанеры	кв.м.	100,00	12,10	1 210,00
4	Настил фанеры	кв.м.	190,00	12,10	2 299,00
5	Укладка ламината	кв.м.	273,33	12,10	3 307,33
6	Монтаж плинтуса	п.м.	153,33	9,60	1 472,00

№	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ в уровне текущих цен, руб.	Объём работ по объекту	Общая сумма, руб.
	Прочие повреждения				
	Оконные проемы				
1	Снятие старой краски на откосе	кв.м.	233,33	5,85	1 365,00
2	Шпаклёвка и шлифовка откоса	кв.м.	333,33	5,85	1 950,00
3	грунтовка откосов	кв.м.	30,00	5,85	175,50
4	Окраска откоса	кв.м.	150,00	5,85	877,50
	Входная дверь				
1	демонтаж наличников ³	п.м.	40,00	5,00	200,00
2	монтаж наличников ⁴	п.м.	80,00	5,00	400,00
	Прочее имущество				
1	Замена панелей ДСП (ламинир.) мебели (стенки) пр-ва России, Румынии	1 панель	177,00	7,00	1 239,00
	Подготовительные работы				
1	Вынос мебели	1 помещение (комната)	2000,00	4,00	8 000,00
2	Занос мебели	1 помещение (комната)	2000,00	4,00	8 000,00
3	Разгрузо/погрузочные работы (с лифтом)	мешок	200,00	30,00	6 000,00
	Прочие затраты				
1	Расходный инструмент (от общей стоимости работ)	5% от общей стоимости работ		0,05	8 654,98
ОБЩАЯ СУММА ПО ОБЪЕКТУ (округл.):					182 000

Таблица 4.5. Описание материалов, необходимых для проведения ремонтных работ

Наименование работ	Материал	Описание	Применение	Страна-производитель	Вес/объем, кг(л)	Расход, ед.изм./м2
Шпаклевка стен и потолка	Ветонит VH	водостойкая облицовочная шпаклевка на цементной основе	Применяется для стен и потолков сухих и влажных помещений.	Финляндия	25	1,2
Клей обойный	MASTER LIGHT	Обладает высокой клеящей способностью.	для приклеивания бумажных и виниловых обоев на бумажной основе во внутренних помещениях. Предназначен для наклеивания как вручную,	Россия	10	0,2

³ Источник информации: <http://www.saif-service.ru/price2.html#11>

(Сайф сервис, тел (495) 998-01-15.

⁴ Источник информации: <http://www.saif-service.ru/price2.html#11>

(Сайф сервис, тел (495) 998-01-15.

Наименование работ	Материал	Описание	Применение	Страна-производитель	Вес/объем, кг(л)	Расход, ед.изм./м2
			так и машинным способом			
Ламинат	Ламинат Kronotex	Класс ламината - 32 класс, АС4, ІС2, тип соединения - бесклеевое соединение, Упаковка - 2,131м2/уп, 8 досок, 16кг	Для жилых и нежилых помещений	Германия	1	1,00
Обои виниловые	винил	ТИП ОСНОВЫ Бумага ТИП ПОКРЫТИЯ Винил	СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ Гостиная, Спальня, Коридор	Россия	рулон (0,53 x 10,05м)	0,2
Плинтус	дерево		закрывает компенсационный паз между полом и стенами	Россия	1 м.п.	
Грунтовка	ЮНИС (UNIS), Грунтовка	Бесцветно-прозрачная жидкость	Для закрепления и упрочнения старых, неравномерно и сильновыпитывающих оснований и подготовки поверхностей к нанесению различных отделочных и декоративных материалов: штукатурок, шпатлевок, плиточных клеев.	Россия	10	0,25
Фанера	Фанера береза 9мм (размер 1,5x1,5) ФК	Березовая фанера - отличительно прочный и водостойкий строительный материал.	Применяется в качестве основы для напольных покрытий	Россия	2,25	1
Кафельная плитка	керамика	30x30	Напольная плитка	Россия	18 кг	1 кв.м.
Побелка	Побелка меловая	белая	Для отделки оштукатуренных поверхностей внутри помещений.	Россия	5	0,3
Наличник	Дерево		Наличник — это полукруглый или прямоугольный профиль для прикрытия на щели в месте стыковки дверной коробки со стеной. Выпускается из МДФ	Россия	шт.(22 0x70)	
Ламинированное ДСП (1 панель для мебели) (+ подбор цвета, изготовление по размерам заказчика)	древесностружечная плита, произведённая на основе высококачественных ДСП, облицованная стойкой миламиновой	ДСП является самым популярным материалом для производства мебели (мебельная фурнитура)		Россия	1 панель	1 кв.м.

Наименование работ	Материал	Описание	Применение	Страна-производитель	Вес/объем, кг(л)	Расход, ед.изм./м2
	пленкой и покрытая специальным лаком устойчивым к влаге и механическим повреждениям.					
Вододисперсионная краска	DUFA (ДЮФА) SUPERWEISS D-4	Водно-дисперсионная, влагостойкая краска Дюфа Супервайс на акриловом связующем.	Обладает превосходной укрывистостью и чрезвычайно высокой степенью белизны. Очень экономичная. Окраска даже сильно загрязненных поверхностей - в один слой с достижением желаемого результата.	Германия	2,5	0,2

Таблица 4.6. Расчет среднерыночной стоимости материалов

Наименование работ	Материал	Цена, руб.	Источник	Цена, руб.	Источник	Средневзвешенное значение стоимости, руб.
Шпаклевка стен и потолка	Ветонит VH	663,0	http://www.farbors.ru/index.php?action=show_product&id=107	723,9	http://www.sinergia.stroy.net.ru/unit26962.htm	693,5
Клей обойный	MASTER LIGHT	388,8	http://www.shopvira.ru/catalog-10-1030-0-0.html	500,0	http://www.stroymarket.ru/catalog/31/1238	444,4
Ламинат	Ламинат Kronotex	689,0	http://www.svoypol.ru/k/laminat_Kronotex-Amazone.html	549,0	http://www.laminatpol.ru/shop/CID_94.html	619,0
Обои виниловые	винил	472,0	http://www.oboi.info/index.php?page=shop.product_details&product_id=732&flypage=flypage.tpl&pop=0&option=com_virtuemart&Itemid=41&vmcchk=1&Itemid=41	425,0	http://www.bazartorg.ru/goods/acatalog/13/31	448,5
Плинтус	дерево	132,8	http://www.parquetline.ru/prais	135,0	http://www.interparket.ru/plintus/?tid=1	133,9
Грунтовка	ЮНИС (UNIS), Грунтовка	323,0	http://www.finsekta.ru/gruntovki-rastvoriteligruntovki-junis-UNIS-grunt-gp-101-gruntovka-glubokogo-proniknovenija.html	363,6	http://www.tsstrade.ru/catalogue/blends/clearcole/unis/gruntovka_glubokogo_proniknovenija/?cm_bokm_id=price	343,3

Наименование работ	Материал	Цена, руб.	Источник	Цена, руб.	Источник	Средневзвешенное значение стоимости, руб.
Фанера	Фанера береза 9мм (размер 1,5x1,5) ФК	500,0	http://www.laminat-moskva.ru/prices/	335,0	http://www.stroyshop.ru/product/fanera9/	417,5
Кафельная плитка	керамика	448,0	http://www.sosna.ru/price/nappl.html	480,0	http://www.bauservice.ru/price/plitka_russia/kerabud_centergaz/	464,0
Побелка	Побелка меловая	64,9	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p6722.htm	43,0	http://www.tochtonado.ru/product_info.php?cPath=29_93&products_id=170035	54,0
Наличник	Дерево	220,0	http://www.interierdom.ru/product_info.php?products_id=603	100,0	http://www.laitteh.ru/price/?id=24	160,0
Ламинированное ДСП (1 панель для мебели) (+ подбор цвета, изготовление по размерам заказчика)	древесностружечная плита, произведённая на основе высококачественных ДСП, облицованная стойкой миламиновой пленкой и покрытая специальным лаком устойчивым к влаге и механическим повреждениям.	230,0	http://www.intara.ru/price.html	217,0	http://www.eurostandart.com/default.php?rubrica=7	223,5
Водоэмульсионная краска	DUFA (ДЮФА) SUPERWEISS D-4	400,0	http://mirkrasok.ru/catalog/5817.html	400,0	http://www.s-hit.ru/dufa.html	400,0

Оценка физического износа элементов внутренней отделки

Физический износ - это потеря стоимости в результате естественных процессов, (воздействия окружающей среды, а так же наличие эксплуатационных дефектов).

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение фактического срока эксплуатации и нормативного срока службы, т.е. по формуле:

$$\Phi И = \frac{T_{\phi}}{T_n} * 100\%,$$

где $\Phi И$ – накопленный физический износ, руб.;

T_{ϕ} - фактический возраст – количество лет, прошедших с момента ввода в эксплуатацию до даты оценки (действительный, хронологический и исторический возраст);

T_n – нормативный срок службы – нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации (устанавливается фирмами – производителями материалов, либо принимается средний срок службы для определенного типа материалов).

Дата проведения ремонта принята со слов Заказчика.

Таблица 4.7. Расчет физического износа элементов внутренней отделки

№	Материал конструктивного элемента	Нормативный срок службы, лет	Фактический срок службы, лет	Физический износ, %
1	Шпаклевка стен и потолка	20	2,00	10,0
2	Клей обойный	20	2,00	10,0
3	Ламинат	20	1,00	5,0
4	Обои виниловые	20	2,00	10,0
5	Плинтус	20	1,00	5,0
6	Грунтовка	20	2,00	10,0
7	Фанера	20	1,00	5,0
8	Кафельная плитка	20	2,00	10,0
9	Побелка	20	2,00	10,0
10	Наличник	20	2,00	10,0
11	Ламинированное ДСП (1 панель для мебели) (+ подбор цвета, изготовление по размерам заказчика)	20	2,00	10,0
12	Вододисперсионная краска	20	2,00	10,0

Функциональный и внешний износ у объекта оценки не выявлен.

Таблица 4.8. Расчет стоимости материалов (с учетом износа)

Наименование работ	Материал	Средневзвешенное значение стоимости, руб.	Площадь обрабатываемой поверхности, м ²	Количество в ед.изм. Материалов (упаковка/м ²)	Количество с учетом минимального отпуска товаров в розничных сетях (упаковка/м ²)	Стоимость материалов, руб.	Физический износ материалов, %	Стоимость материалов (с учетом физического износа), руб.
Шпаклевка стен и потолка	Ветонит VH	693,5	190,9	9,2	10,0	6934,5	10,0%	6241,1
Клей обойный	MASTER LIGHT	444,4	136,5	2,7	3,0	1333,2	10,0%	1199,9
Ламинат	Ламинат Kronotex	619,0	47,7	47,7	48,0	29712,0	5,0%	28226,4
Обои виниловые	винил	448,5	136,5	27,3	28,0	12558,0	10,0%	11302,2
Плинтус	дерево	133,9	42,1	42,1	43,0	5756,6	10,0%	5181,0
Грунтовка	ЮНИС (UNIS), Грунтовка	343,3	190,9	4,8	5,0	1716,5	10,0%	1544,9
Фанера	Фанера береза 9мм (размер 1,5x1,5) ФК	417,5	47,7	21,2	22,0	9185,0	5,0%	8725,8
Кафельная плитка	керамика	464,0	6,6	6,6	7,0	3248,0	10,0%	2923,2
Побелка	Побелка меловая	54,0	48,6	2,9	3,0	161,9	10,0%	145,7
Наличник	Дерево	160,0	5,0	2,3	3,0	480,0	10,0%	432,0

Наименование работ	Материал	Средневзвешенное значение стоимости, руб.	Площадь обрабатываемой поверхности, м ²	Количество в ед.изм. Материалов (упаковка/м ²)	Количество с учетом минимального отпуска товаров в розничных сетях (упаковка/м ²)	Стоимость материалов, руб.	Физический износ материалов, %	Стоимость материалов (с учетом физического износа), руб.
Ламинированное ДСП	древесностружечная плита.	223,5	3,6	3,6	4,0	894,0	10,0%	804,6
Водоземлюсионная краска	DUFA (ДЮФА) SUPERWEISS D-4	400,0	5,9	0,5	1,0	400,0	10,0%	360,0
Итого стоимость материалов, необходимых для проведения ремонтных работ, по восстановлению элементов внутренней отделки и иного имущества после ущерба (округл.), руб.								65300

Итоговый расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 4.9. Расчет итоговой величины стоимости объекта оценки

№	Показатель	Значение
1	Итого стоимость ремонтных работ внутренней отделки, руб.	182 000
2	Итого стоимость материалов, необходимых для проведения ремонтных работ, по восстановлению элементов внутренней отделки после ущерба, руб.	65 300
3	Итоговая величина рыночной стоимости права требования возмещения ущерба, причиненного заливом (затоплением) внутренней отделке квартиры (округл.), руб.	247 000

4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Итоговая стоимость объекта оценки определена оценщиками затратным подходом. Поскольку доходный и сравнительный подходы к оценке не применялись, итоговая стоимость объекта оценки принята на основании расчетов затратного подхода.

Итоговая величина рыночной стоимости права требования возмещения ущерба, причиненного квартире, находящейся по адресу: Московская область, Одинцовский район, xxxxxxxxxxxxxx, ул. xxxxxxxxxxxx, д. х, кв.х и находящемуся в ней на момент залива имуществу по состоянию на дату оценки 19 апреля 2010г. округленно составляет:

247 000 (Двести сорок семь тысяч) рублей, или 8 500 (Восемь тысяч пятьсот) долларов США.

5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

5.1. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщики, выполнившие данный Отчет, подтверждает следующее:

- 1) Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- 2) Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений.
- 3) Оценщики не имеют настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- 4) Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- 5) Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, федеральными стандартами оценки.
- 6) Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией, опросом полномочных представителей Заказчика и на основе результатов личного обследования объекта оценки оценщиками.
- 7) Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

5.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принимая во внимание результаты выполненных расчетов и проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, оценщики ООО «БП-Эксперт» сделали следующий вывод: рыночная стоимость права требования возмещения ущерба, причиненного квартире, находящейся по адресу: Московская область, Одинцовский район, xxxxxxxxxxxxxx, ул. xxxxxxxxxxxx, д. х, кв.х и находящемуся в ней на момент залива имуществу по состоянию на дату оценки 19 апреля 2010г. округленно составляет:

247 000 (Двести сорок семь тысяч) рублей,
что составляет по курсу Банка России на дату оценки:
8 500 (Восемь тысяч пятьсот) долларов США.

Оценщик

_____ А.В. Кузьмин

6. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Правоустанавливающие и технические документы на объект оценки

Свидетельство о государственной регистрации права серии XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Акт № 50 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Поэтажный план БТИ;

Экспликация к поэтажному плану БТИ;

Акт осмотра квартиры ООО «БП-Эксперт» от 19 апреля 20xxг.

Приложение 2. Документы оценщика

Свидетельство о членстве ООО «БП-Эксперт» в некоммерческом партнерстве «Российская коллегия оценщиков».

Страховой полис № 19/08-093629 на ООО «БП-Эксперт».

Свидетельство о членстве Кузьмина Александра Владимировича в НП «СРО «НКСО» №02986 от 01 июня 2009г.

Страховой полис №19/09-098672 на Кузьмина Александра Владимировича.

Свидетельство о членстве Кузьмина Александра Владимировича в НП «СРО «НКСО» №02986 от 01 июня 2009г.

Информационный лист ООО «БП-Эксперт».

ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ



ООО «БизнесПартнер-Групп»
 Телефон/факс: +7 (495) 621-13-48, +7 (495) 772-15-99
 г. Москва, Б. Черкасский пер., д. 4, стр. 1

Акт осмотра квартиры

Дата осмотра: 19 04 2010 г. Время начала осмотра: 16 30 час. 30 мин.
 Адрес квартиры: д. О. Одищевский р-он пос. Дни сок ул. Березовая, д. 1
 Эксперт / оценщик (Ф.И.О.): Тарасов Рикита Сергеевна
 Собственник помещения / представитель (Ф.И.О.): Ашурьев Алексей Николаевич
 Заинтересованное лицо / представитель (Ф.И.О.): _____
 Класс жилого помещения: - эконом, - бизнес, - элит

Дата и время возникновения повреждений: 26 01 2010 г. 06 час. 00 мин.
 Причина возникновения повреждений: - пожар, - залив, - разбой, - иное трещины в черепишке дачного типа содержащуюся в комнате в квартире № 25 дома 1, ул. Березовая

Характеристика квартиры

Этаж	3	
Количество комнат	2	
Год последнего ремонта	Общий ремонт 2008/9) данные по 3 квартире 2009/1)	
Общая площадь квартиры, м ²	68,3 без лоджии	
Жилая площадь, м ²	35,6	
Площадь кухни, м ²	13	
Площадь лоджий и балконов, м ²	2 (6,6)	
Высота потолков, м	2,65	
Наименование помещения	комнатные №6	
Площадь помещения, м ²	18,9	
Внутренняя отделка	Материал	Состояние
стены и перегородки	впит. обои	отслаивание, ушел шпатель
потолок	побелка	разрывы, трещины, ушел шпатель
полы	ламинат	по 2 шпатель, деформация, разбух
межкомнатные двери		
Наименование помещения	Балкон (№7)	
Площадь помещения, м ²	6,6 (к=93)	
Внутренняя отделка	Материал	Состояние
стены и перегородки	решетчатый (алюминиевый)	отслаивание, впит. шпатель
потолок	штукатурка (керам. плитка)	отслаивание, впит. шпатель
полы	ЛВХ плитка	
межкомнатные двери		
Наименование помещения	комнатные №5	
Площадь помещения, м ²	16,7	
Внутренняя отделка	Материал	Состояние
стены и перегородки	впит. обои	отслаивание, ушел шпатель
потолок	побелка	разрывы, трещины, ушел шпатель
полы	ламинат	отслаивание по шпатель, деформация
межкомнатные двери		
Наименование помещения	кухня (№4)	
Площадь помещения, м ²	13	
Внутренняя отделка	Материал	Состояние
стены и перегородки	впит. обои	отслаивание, деформация, ушел шпатель
потолок	обои побелка	ушел шпатель, трещины, отслаивание

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Общество с ограниченной ответственностью

"БизнесПартнер-Групп"

(г. Москва)

ИНН 7720634980

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

Москва, декабрь 2008 года

Регистрационный № 771044



ПРЕЗИДЕНТ РКО

А. С. ГАЛУШКА

С. И. Д. К. О. В. Е. В. А. А. Ц. И. О. Р. Н. О. В. А. К. Ц. И. О. Н. Н. А. К. О. М. П. А. Н. И. И.

Информстрах

127006, г. Москва, ул. Давуровская, д. 40, тел. (499) 373-52-40 (9:30-19:45)
И/О 40702810318120103203 в «БизнесПартнер-Групп» (ООО), г. Москва,
№ 301018104000000000205, ИНН 50452325, ОГРН 7701017213

ПОЛИС 19/09-101684
СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
«ИНФОРМСТРАХ»

ЗАО САК «Информстрах» в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика принимает на страхование риск ответственности Страхователя по обязательствам возмещения вследствие причинения ущерба завышку по договору на проведение оценки и (или) третьим лицам.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «БизнесПартнер-Групп»
Юридический адрес: 111491, г. Москва, ул. 1-ая Владимирская, д.15, корп. 1
Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
Лимит ответственности по одному страховому случаю: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
Фрактиса отсутствует

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба действиями или бездействиями Страхователя в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, в том числе в результате нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

Действие страхового полиса (договора) распространяется на деятельность Страхователя по оценке стоимости недвижимого имущества, оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств, оценке стоимости интеллектуальных активов и интеллектуальной собственности, оценке стоимости предприятия (бизнеса) и других видов оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки), осуществляемых в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».

Настоящий полис (договор) заключается с условием возмещения вреда причиненного Страхователем в период действия настоящего полиса (договора) в течение срока его действия (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

Срок действия договора: с «02» декабря 2009 г. по «02» декабря 2010 г.

Территория страхования: Российская Федерация

ЗАО САК «Информстрах» обязуется при наступлении страхового случая возместить третьим лицам ущерб в течение 5-ти банковских дней со дня наступления страхового случая и предоставления Страхователем необходимых документов, указанных в п.8.1. Правил страхования ответственности оценщика.

Договор страхования вступает в силу с даты начала срока его действия. Страхование по настоящему полису (договору) распространяется на страховые случаи, произошедшие после даты начала срока действия договора.

Согласием ответственности ЗАО САК «Информстрах» является истечение срока действия договора страхования, вылата 100% страхового возмещения и другие случаи, предусмотренные Правилами страхования.

К настоящему полису прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Правила страхования ответственности оценщика ЗАО САК «Информстрах».
2. Заявление на страхование, ответственности оценщика.

101684

Страховщик
Генеральный директор
ЗАО «Информстрах»
В. В. Прошин
19 декабря 2009 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППП № 933254

Настоящий диплом выдан

Кузьмину
Александр Владимировичу

в том, что он(а) с 22 сентября 2008г. по 18 февраля 2009г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Государственном академическом профессиональном институте менеджмента имени И.И. Мясникова*

по *направлению «Сфера сплоченности предприятий» (бизнеса)*

Государственная аттестационная комиссия решением от 18 февраля 2009г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Кузьмина*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *бизнеса*

специальности «Предприятия» (бизнеса)



Президент государственной аттестационной комиссии

Рязань (директор)

г. Ярославль, 2009

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке.



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2003

Сведения о БП-Эксперт

ООО «БП-Эксперт» (далее - БП-Эксперт) динамично развивающаяся консалтинговая компания, оказывающая услуги в области оценочной деятельности, инвестиционного консалтинга, маркетинговых исследований.

Виды направлений БП-Эксперт

Оценочная деятельность

БП-Эксперт предоставляет высококвалифицированные услуги в области оценки бизнеса, акций, машин и оборудования, зданий и сооружений, нематериальных активов, транспорта, жилой и коммерческой недвижимости, имущественных комплексов, инвестиционных проектов.

Оценка производится для целей кредитования, страхования, вноса в уставный капитал, купли/продаже, определения арендных ставок, определения ущерба имущества, лизинга, банкротства и других целей.

Инвестиционный консалтинг

БП-Эксперт, оказывая услуги в области инвестиционного консалтинга, проводит разработку технико-экономического обоснования инвестиций и бизнес-планов инвестиционных проектов, проводит комплексную экспертизу и оценку основных финансово-экономических характеристик проектов.

Опыт специалистов Компании БП-Эксперт в таком динамично развивающемся направлении как бизнес-планирование может гарантировать Вам оперативное и качественное выполнение данной услуги. Можете быть уверены, что бизнес-план от компании БП-Эксперт – это оптимальный и правильный выбор, залог успеха и процветания Вашего бизнеса.

Маркетинговые исследования

БП-Эксперт выполняет маркетинговые исследования рынков, проводит конъюнктурный и стратегический анализ рынка, подготавливает аналитические отчеты и справки.

БП-Эксперт обладает всеми необходимыми ресурсами и компетенциями для организации и проведения широкого спектра маркетинговых исследований на профессиональном уровне от аналитических справок до разработок маркетинговых стратегий. При этом наша компания готова предложить клиентам одни из самых выгодных условий на рынке данных услуг.

Команда БП-Эксперт

БП-Эксперт – команда специалистов, имеющих высокий образовательный и квалификационный уровень, подтвержденный дипломами ведущих финансово-экономических и технических высших учебных заведений России.

Специалисты БП-Эксперт регулярно участвуют в семинарах, тренингах, конференциях, выставках в области оценочной деятельности, повышая свой опыт, знания и квалификацию.

Значительное количество экспертов БП-Эксперт являются действительными членами Российского общества оценщиков и Национальной коллегии специалистов оценщиков, регулярно участвуют в семинарах, тренингах, конференциях, выставках в области оценочной деятельности, повышая свою квалификацию. Гражданская ответственность каждого эксперта застрахована в соответствии с законодательством РФ.

Опыт БП-Эксперт

БП-Эксперт выполнил значительное количество проектов для таких организаций как: ОАО «Сберегательный банк РФ», ОАО «СК «Регионгарант», ОАО «Ангстрем», ГУП НПЦ «Спурт», ОАО «Энергогарант», ГОУ ВПО «Московский государственный университет приборостроения и информатики», ЗАО «ГринфилдБанк» Российский Фонд Федерального имущества, ЗАО САК «Информстрах», Территориальное управление федеральным имуществом по городу Москве, ЗАО «Русский уголь», НОУ ВПО «Московский экономико-финансовый институт», ЗАО «Инком-Недвижимость», ОАО «Концерн» Моринформсистема-Агат», ЗАО «Директ Нэт Телекомьюникейшнс», НОУ ВПО «Московский институт управления», ООО «СК «Реал», ООО «Востокнефтегазстрой», ООО «Ренессанс Страхование» и для других организаций.

Клиенты и партнеры БП-Эксперт

БП-Эксперт формирует долгосрочные отношения с клиентами и деловыми партнерами, так как внимательно относится к потребностям наших клиентов и ориентированы на достижение наилучших результатов. БП-Эксперт выполняет работы для государственных и муниципальных предприятий, инвестиционных компаний и банков, страховых и риэлторских компаний, предприятий ТЭК, металлургических, машиностроительных предприятий, торговых, лизинговых, сервисных и др.

Адрес: 109012, г. Москва, Большой Черкасский пер., д. 4

Телефон/факс: +7 (495) 621-19-39

Телефон: +7 (495) 509-23-81

E-mail: info@bp-damage.ru

Web: www.bp-damage.ru

Страховой полис страхования ответственности «БП-Эксперт» (БП-Эксперт) - ЗАО САК «Информстрах», №19/09-101684, действующий по 02.12.2010г., размер страховой суммы 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

Свидетельство об аккредитации №771044, выданное Некоммерческим партнерством «Российская Коллегия Оценщиков», удостоверяет, что «БП-Эксперт» (БП-Эксперт) аккредитовано при РКО и включено в Реестр оценщиков и оценочных фирм.